常熟市投资发展监管协议

甲方：常熟市人民政府、常熟市古里镇人民政府

乙方：

乙方已于_____年_____月_____日通过挂牌出让方式取得古里镇白茆塘以北、严泾河以东国有建设用地使用权，面积为23126平方米，用途为工业（标准厂房），受让年限为30年。依据项目评审内容及出让公告、竞买须知、成交确认书要求，现甲、乙双方达成以下监管协议：

一、基本要求

1、本监管协议为乙方签订土地使用权出让合同的要件之一，甲方为项目监管主体。

具体规划建设指标依据常资规设[2026]19号执行，规划容积率≥2.5，建筑密度≥40%，绿地率≤10%，拟建建筑面积为/平方米。

2、乙方须在签订本监管协议后7日内向甲方规定账户缴纳相当于出让合同约定的土地出让金数额的40%的款项作为本监管协议的履约保证金，总额_____，其中25%为开工履约保证金、25%为竣工履约保证金、50%为达产履约保证金。

3、本地块监管期自签订之日起，监管五年。

二、项目用地监管内容

1、投资规模。乙方项目产业类型为 标准厂房（汽车及零部件制造业、计算机通信和其他电子设备制造、电气机械和器材制造、通用设备制造、专用设备制造等） **，项目总投资不低于** 25000万元 **，亩均投资不低于** 720万元 **，** 固定资产投资不低于 20000万元 **，注册资本不低于** / **，** 首期实缴资本不低于注册资本的 / %。

2、开发建设。 乙方须在 交地之日起一年内 开工建设，开工之日起三年内 竣工。

3、产出效益。乙方确保在土地出让合同签订之日起5年内达产， 达产后年产值不低于 30000万元 ，年亩均产值不低于 860万元 **，年税收不低于** 1390万元 **，年亩均税收不低于** 40万元 。

4、分割要求。 地块部分可分割转让，部分不可分割转让。可分割转让部分建筑面积不得高于地上总建筑面积的70%，其中竣工后可直接分割转让比例最高不超过地上总建筑面积的30%，其他可分割转让部分原则上先租后转，整宗地亩均税收达到产出承诺的50%，可分割转让的最高比例提高至不超过地上总建筑面积的40%；亩均税收达到产出承诺的70%，可分割转让的最高比例提高至不超过地上总建筑面积的50%；亩均税收达到本监管协议的要求后，可分割转让的最高比例提高至不超过地上总建筑面积的70%。分割转让按幢为基本单元（其中高层厂房在符合消防

安全要求、生产管理要求的前提下可按层分割）且单次分割转让建筑面积不低于1000平方米。行政办公、生活服务设施、生产性服务设施不得分割转让。

5、本项目中须建设地上总建筑面积不低于10000平方米的高层厂房，设计方案申领建设工程规划许可证前须经属地政府确认。

6、项目准入。入驻项目产业类别以装备制造、汽车零部件、电子信息为主。项目须经甲方审核同意后入驻。

7、乙方须在土地竞得之日起6个月内招引1家拥有省级“专精特新”称号的市外企业落地，并完成企业与属地政府签订项目落地投资协议。如在规定时间内未能与属地政府签订以上项目，甲方有权按成交价收回土地使用权。

8、环境影响。

能耗环保水平符合法律法规要求。单位产值能耗上限__/__吨标准煤/万元，环保要求符合__/__。

三、监管工作程序

1、乙方开、竣工后，可向甲方申报开、竣工认定。甲方组织相关部门进行审核并出具书面意见;审核通过的，在乙方申请后退付相应的开、竣工履约保证金；乙方未按期开、竣工的，按照土地使用权出让合同约定，从履约保证金中扣缴违约金，直至履约保证金全部没收。乙方同意，超过约定的动工开发日期满一年未动工开发的，甲方有权按照本协议提请土地出让部门解除土地出让合同并收回乙方土地使用

权，没收本地块出让合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，返还剩余的已付土地出让价款，返还竣工履约金、达产履约金。

2、在监管期内，乙方可以向甲方申请达产考核。甲方在收到申请之日起1个月内组织相关部门进行考核，并出具书面考核意见。考核通过的，乙方凭甲方书面考核意见、综合效益考核表等相关资料向甲方申请退付达产履约保证金；经考核未通过，达产履约保证金不予退还。

3、监管期满，乙方应主动申请达产考核。甲方根据考核安排组织对乙方的达产考核。考核通过的，乙方凭甲方书面考核意见、综合效益考核表等相关资料向甲方申请退付达产履约保证金。

4、监管期满，乙方未通过达产考核的，达产履约保证金不予退还。按考核情况作不同处理：

（1）若乙方年亩均税收高于本协议约定标准50%的(包括50%)，乙方可以提出继续用地申请，经甲方同意后，乙方向甲方支付年税收差额的10%作为未达产违约金，双方签订后续监管协议；乙方在后续监管期内对每个年度主动申报产出效益，直至再次经综合效益考核认定达到约定标准。乙方同意，在当年缴税年度期满 6个 月内未提出继续用地申请，或甲方不同意乙方提出的继续用地申请的，甲方有权按照本协议提请土地出让部门解除土地出让合同并收回乙方土地使用权。

（2）若乙方年亩均税收低于本协议约定标准50%的，乙方可以提出继续用地申请，经甲方同意后，乙方向甲方支付年税收差额的10%以及补足年亩均税收约定标准的50%作为未达产违约金，双方签订后续监管协议；乙方在后续监管期内对每个年度主动申报产出效益，直至再次经综合效益考核认定达到约定标准。乙方同意，在当年缴税年度期满_6个_月内未提出继续用地申请，或甲方不同意乙方提出的继续用地申请的，甲方有权按照本协议提请土地出让部门解除土地出让合同并收回乙方土地使用权。

5、企业土地使用权转让的，应事先经甲方同意，并由受让方书面确认继受本监管协议的全部权利义务；土地使用权人出资比例结构及项目公司股权结构改变的，应在变更前书面告知甲方，由甲方将备案意见抄告市发改委、资规局、审批局、税务局。

四、不可抗力

1、协议双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本协议部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

2、遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本协议部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

五、土地使用权退出及建筑物处置约定

监管期满，出现第三条第4款中解除出让合同并经批准收回土地使用权的，由甲方负责返还剩余年期土地出让金价款，收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。对生产设备及失去正常使用功能的建筑物或构筑物，甲方不予补偿，由乙方在收到解除通知后的30日内自行清除，恢复场地平整。

六、其他未尽事宜详见土地出让合同

1.本协议的未尽事宜详见土地出让合同。

2.本协议经甲乙双方签字盖章之日起生效。

3.本协议一式三份，与土地出让合同具有同等法律效力。甲、乙双方各执一份，市资规局一份。

甲方（签字、盖章）　　乙方（签字、盖章）

见证方（盖章）

年　月　日

我单位已认真阅读本监管协议，对其全部内容和要求有实质性了解，并对这些内容表示理解且无任何异议、疑义，完全同意接受其全部内容及要求，承担本协议的所有条件和要求，并愿意签订本协议接受监管。

单位名称（盖章）：

年　月　日